



**COMUNE DI FORLÌ**

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E POLITICHE PER L'AMBIENTE**

***Unità Procedimenti Urbanistici***

\*\*\*\*\*

**METAL WORK SRL**

**Progetto di ampliamento con effetti di variante agli strumenti urbanistici ai sensi  
del 1° comma lett. b) dell'art. 53 L.R. 24/2017**

# RELAZIONE URBANISTICA



**Comune di Forlì**

***Sindaco***

*Gian Luca Zattini*

***Progettazione***

*Lorella Minoccheri*

***Assessore Urbanistica e Edilizia privata***

*Luca Bartolini*

***Responsabile del Procedimento***

*Mara Rubino*

***Dirigente del Servizio Ambiente e***

**SOMMARIO**

<b>1.</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ITER DEL PROCEDIMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>L'AZIENDA.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA.....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI.....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>AREA DI INTERVENTO .....</b>	<b>13</b>
7.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	13
7.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	14
7.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	14
7.4	INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE	15
<b>8.</b>	<b>IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO .....</b>	<b>16</b>
8.1	SISTEMA FOGNARIO E INVARIANZA IDRAULICA	20
<b>9.</b>	<b>ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA.....</b>	<b>21</b>
9.1	ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	13
9.2	RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	23
9.3	ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI	23
9.4	DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	24
9.4.1	VERDE PUBBLICO .....	24
9.4.2	PARCHEGGIO PUBBLICO .....	25
9.4.3	PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO).....	25
9.5	SISTEMA DELLE TUTELE	26
9.5.1	LA PIANIFICAZIONE DELL'AUTORITA' DI BACINO DEL PO .....	26
9.6	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	31
9.7	ANALISI DEL TRAFFICO	31
9.8	ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO.....	31
<b>10.</b>	<b>ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI.....</b>	<b>35</b>
10.1	VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	35
10.2	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	35
10.3	DIMENSIONAMENTO	35
10.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	35
10.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	36
10.7	VINCOLO IDROGEOLOGICO	36
10.8	RELAZIONE GEOLOGICA	36
<b>11.</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>36</b>



## 1. PREMESSA

Il Sig. **FABIO GRILLI**, in qualità di legale rappresentante delle società "**METAL WORK SRL**" **Codice fiscale 03884510409**, la cui attività prevalente è la produzione, costruzione e posa in opera di carpenteria metallica e prodotti siderurgici ha presentato al Comune **un'istanza per ampliamento del sito aziendale di viale Bologna n. 246-254 a Forlì**, finalizzato a rispondere ad un incremento di sviluppo dell'attività oggi insediata.

L'istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune con PG 27361/2026 e seguenti.

L'intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste sostanzialmente nella realizzazione di servizi all'attività: mensa / ristoro, spogliatoi e servizi igienici con una contestuale riqualificazione degli spazi interni esistenti.

Trattandosi di un intervento edilizio in variante agli strumenti urbanistici, promosso da un'azienda operante e regolarmente insediata sul territorio, e dato atto che lo strumento urbanistico vigente non individua aree sufficienti rispetto al progetto presentato, può essere applicata al caso la **procedura semplificata di cui al primo comma lett. b) dell'art. 53 della Legge Quadro urbanistica regionale n. 24/2017**, che prevede - per gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di nuova costruzione finalizzati allo sviluppo di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesso ovvero in lotti contigui o circostanti - che l'interessato possa richiedere al Comune l'approvazione del progetto con effetti di variante urbanistica, mediante indizione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, per l'esame del progetto e degli interventi stessi.

Poiché l'esito favorevole della Conferenza di servizi, appositamente indetta, comporta la variazione dello strumento urbanistico, **la determinazione dirigenziale conclusiva della conferenza sarà sottoposta a ratifica del Consiglio Comunale nella prima seduta utile.**

Trattandosi di ampliamento di attività aziendale regolarmente insediata e in attività, si può ritenere che la variante urbanistica richiesta consenta di associare, all'interesse del privato, gli elementi di interesse pubblico a seguito sintetizzati:

- consentire la prosecuzione di un'attività aziendale esistente, che diversamente dovrebbe affrontare costi di trasferimento e logistici che potrebbero impedirle di restare competitiva e/o sul mercato;
- consolidare/potenziare un'attività esistente, con conseguente beneficio occupazionale e per lo sviluppo del tessuto socioeconomico e produttivo forlivese;
- acquisire eventuali risorse economiche utilizzabili per la manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti (in caso si generi una plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante).

## 2. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017 NEL COMUNE DI FORLÌ

Per l'attivazione del procedimento di variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 la norma richiede:

- che lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- ovvero che lo strumento urbanistico individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ma queste siano insufficienti; in merito al significato di tale dicitura è stato chiesto apposito chiarimento al Servizio Giuridico della Regione, che ha specificato che l'insufficienza di aree è da intendersi in relazione al progetto presentato (dettato peraltro aderente al previgente art. 8, comma 1 del DPR 447/1998 (vedasi paragrafo 'Indisponibilità di aree').

Ad oggi, nel territorio del Comune di Forlì, le varianti urbanistiche relative all'ampliamento di insediamenti produttivi (rientrando in tale nozione *gli impianti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni*) promosse ai sensi del DPR 160/2010 hanno sempre previsto il rispetto dei seguenti requisiti fondamentali:

- l'insufficienza rispetto al progetto presentato di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- il regolare insediamento dell'attività;
- la configurazione dell'intervento quale ampliamento dell'insediamento originario in sostanziale contiguità: solo in tale caso, infatti, l'azienda può dimostrare l'insufficienza di aree rispetto al progetto presentato.

In aggiunta a tali presupposti, il 25/01/2011 con decisione di Giunta comunale n. 14 sono stati fissati i *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica* relativamente a titolarità ed ammissibilità dei progetti edilizi, da utilizzarsi nella valutazione istruttoria delle singole istanze.

Detti criteri in seguito sono stati ulteriormente integrati da quanto previsto all'Allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 129/2015.

Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova **legge regionale n. 24, del 21 dicembre 2017**, "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" la quale, all'art. 53, al comma 1, prevede il ricorso al "procedimento unico":

*"Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli Enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*

*a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;*

*b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, da svolgersi secondo le modalità delineate nei commi da 2 a 9 dell'articolo qui richiamato.*

E' evidente quindi come anche la nuova legge urbanistica regionale delinei un percorso di variante urbanistica ad hoc, atto a consentire un adeguamento gestionale, logistico e dimensionale delle attività di impresa, per dare una risposta efficace – con procedura semplificata e quindi con tempi relativamente brevi - alle esigenze strategiche e di consolidamento delle aziende che costituiscono parte del tessuto economico e produttivo dei Comuni.

Quale supporto tecnico per l'applicazione dell'art. 53, è stata recentemente approvata la **Delibera** della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024, avente oggetto "*APPROVAZIONE DELL'ATTO DI*

*COORDINAMENTO TECNICO, IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017".*

Detto atto di coordinamento prevede la necessità di alcuni documenti aggiuntivi (*Piano economico e finanziario; Cronoprogramma*), che saranno chiesti in sede di conferenza di servizi, ma non presenta elementi di contrasto con i criteri consiliare comunali, finora seguiti, ma anzi rimarca due concetti-chiave ai quali il nostro Comune si è sempre attenuto, ovvero:

- che l'attività edilizia avvenga a favore di attività economiche già insediate;
- che vi sia un'effettiva integrazione economico produttiva e funzionale tra l'intervento di ampliamento e quello già esistente.

### 3. ITER DEL PROCEDIMENTO

Il progetto edilizio, avente effetto di variante agli strumenti urbanistici comunali, sarà sottoposto all'esame della conferenza di servizi, indetta **in forma semplificata e in modalità asincrona** ai sensi di quanto disposto dagli artt. 14-bis della Legge 241/90, per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica.

L'esito favorevole della Conferenza di servizi, appositamente indetta, comporta la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista o la preventiva pronuncia del Consiglio Comunale, ovvero, a pena di decadenza, la ratifica da parte del medesimo organo entro 30 giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di servizi.

Divenuta efficace la variante, il competente Dirigente del Servizio Edilizia e Sviluppo Economico rilascerà il relativo permesso di costruire convenzionato, che costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento (previa stipula di apposita convenzione urbanistica).

## 4. L'AZIENDA

La Società "METAL WORK S.R.L." è una società a responsabilità limitata che si occupa di produzione e lavorazione di prodotti metallici, società facente capo al gruppo francese Manitou.

La società si è costituita in data 07/06/2010; ha iniziato l'attività di impresa in data 16/06/2010 ha sede legale e operativa in Viale Bologna n.254, a Forlì.

Attualmente non risulta attiva per l'azienda alcuna unità locale, dato che la sede operativa risulta essere in affitto con contratti di leasing.

I **dati anagrafici** dell'azienda sono in sintesi i seguenti:

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLI' (FC) VIALE BOLOGNA 254 CAP 47122
Domicilio digitale/PEC	metalwork@pec.metalworkitaly. com
Numero REA	FO - 320550
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	03884510409
Partita IVA	03884510409
Codice LEI	8156001E87D6A4A6ED16
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	07/06/2010
Data iscrizione	16/06/2010
Data ultimo protocollo	17/03/2026
	<i>L'impresa è rappresentata da più persone</i>

**Oggetto sociale** - La società ha per oggetto le seguenti attività:

- LA REALIZZAZIONE DI OPERE, PRODOTTI E MANUFATTI RICAVATI DALLA TRASFORMAZIONE DI MATERIALI FERROSI, LEGHE METALLICHE E ALTRI MATERIALI IN GENERE. IN PARTICOLAR MODO LA SOCIETA' POTRA' EFFETTUARE LA PROGETTAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DEI SUDDETTI MATERIALI NEI VARI FORMATI E QUALITA' UTILIZZANDO TECNOLOGIE E SISTEMI DIVERSIFICATI DI PRODUZIONE;
- LA RICERCA, PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE E VENDITA DI ENERGIA PRODOTTA TRAMITE L'UTILIZZO DI ENERGIA SOLARE E DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI, NONCHE' DI FONTI, MATERIE E PRODOTTI ENERGETICI DI ALTRA NATURA, RINNOVABILI E NON RINNOVABILI, IVI INCLUSA LA COGENERAZIONE DI ENERGIA.

LA SOCIETA' POTRA' INOLTRE COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, MOBILIARI E IMMOBILIARI RITENUTE NECESSARIE O UTILI PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, PRESTARE GARANZIE A FAVORE DEI SOCI PURCHE' IN VIA STRUMENTALE, ANCHE INDIRETTAMENTE, AL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, E ASSUMERE PARTECIPAZIONI E INTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA' O IMPRESE PURCHE' SIANO STRUMENTALI AL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE PRINCIPALE E PURCHE' NON SIANO SVOLTE NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO, NEL RISPETTO DELLE INDEROGABILI NORME DI LEGGE.

**L'attività prevalente** esercitata nella sede legale è quella di "LAVORAZIONI DEI MATERIALI FERROSI QUALI TAGLIO LASER E PLASMA, OSSITAGLIO, PIEGATURA A FREDDO E LAVORAZIONI MECCANICHE".

Codice ATECO

25.53.00 - lavori di meccanica generale dei metalli

25.11.00 - fabbricazione di strutture metalliche e  
di parti di strutture metalliche

**Gli addetti occupati (nel comune di FORLI') sono in tutto 53** (valore medio - Dati rilevati al 31/12/2025  
– Fonte Visura Camerale)

## 5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA

Ai fini di definire la procedibilità del presente progetto edilizio di ampliamento aziendale è necessario verificare la **titolarità** della Richiedente all'attivazione del procedimento di variante urbanistica, come richiesto dai *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica*, determinati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 129/2015.

Da quanto dichiarato nelle domande in atti e dai controlli effettuati sulle intestazioni catastali delle aree interessate dal procedimento di variante urbanistica, emerge la seguente situazione patrimoniale (vedasi anche la Relazione Tecnica descrittiva allegata all'Istanza presentata dal Proponente):

### GESTORE ATTIVITA' DA AMPLIARE

METAL WORK S.R.L. Codice fiscale 03884510409,

### PROPRIETA'

SEDE ATTUALE		
Id.	Proprietà	Disponibilità
Foglio 114 – part- 112 sub 10	S.P.A. UNICREDIT LEASING  (03648050015)	Presente autorizzazione firmata E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data ____ n.____)</li> <li>CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC</li> </ul>
Foglio 114 – part- 112 sub 11	S.P.A. UNICREDIT LEASING (  03648050015)	Presente autorizzazione firmata E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data ____ n.____)</li> <li>CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC</li> </ul>
Foglio 114 – part- 151 sub 4		Non è stato possibile accertare la proprietà tramite informazioni catastali E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data ____ n.____)</li> </ul>
Foglio 114 – part- 208 (seminativo)	SARDALEASING SOC. DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI (00319850905)	Presente autorizzazione firmata E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data ____ n.____)</li> <li>CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC</li> </ul>
Foglio 114 – part- 226 (seminativo)	SARDALEASING SOC. DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI (00319850905)	Presente autorizzazione firmata E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data ____ n.____)</li> <li>CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC</li> </ul>
Foglio 114 – part- 1225		Non è stato possibile accertare la proprietà tramite informazioni catastali E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data ____ n.____)</li> </ul>
Foglio 114 – part- 1401	SARDALEASING SOC. DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI (00319850905)	Presente autorizzazione firmata E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data ____ n.____)</li> <li>CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC</li> </ul>
Foglio 114 – part- 1403(seminativo)	SARDALEASING SOC. DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI (00319850905)	Presente autorizzazione firmata E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data ____ n.____)</li> </ul>

		_____ n. _____) • CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC _____ n. _____)
Foglio 114 – part- 1405 (seminativo)	SARDALEASING SOC. DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI (00319850905)	Presente autorizzazione firmata E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data _____ n. _____)</li> </ul> CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC
Foglio 114 – part- 1406		non è stato possibile accertare la proprietà tramite informazioni catastali E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data _____ n. _____)</li> </ul>
Foglio 114 – part- 1408	SARDALEASING SOC. DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI (00319850905)	Presente autorizzazione firmata E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data _____ n. _____)</li> <li>CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC</li> </ul>
Foglio 114 – part- 1417	METAL WORK S.R.L. (03884510409)	
Foglio 114 – part- 1418	METAL WORK S.R.L. (03884510409)	

AREA DI AMPLIAMENTO EDIFICIO		
Id.	Proprietà	Disponibilità
Foglio 114 – part- 1225		non è stato possibile accertare la proprietà tramite informazioni catastali E' necessario integrare con: <ul style="list-style-type: none"> <li>contratto di locazione (registrato in data _____ n. _____)</li> <li>autorizzazione a fare le opere</li> </ul>

Quindi la Richiedente **METAL WORK S.R.L.** Codice fiscale 03884510409, **gestore dell'attività**, propone di costruire la nuova porzione di fabbricato nell'area cortilizia proprietà di SARDALEASING SOC. DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI Codice fiscale 00319850905.

Ai fini di chiarire l'effettiva disponibilità di tutte le particelle di terreno interessate dalla sede attuale e dall'ampliamento **in sede di conferenza di servizi saranno richieste le opportune integrazioni, in modo che risulti oggettivamente identificato e documentato il legame tra il soggetto gestore dell'attività e i proprietari degli di tutti gli immobili interessati.**

Una volta documentata l'esistenza di un rapporto di locazione tra l'immobiliare e il soggetto gestore dell'attività, l'istanza risulterà conforme anche alla recentissima Delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024 avente oggetto "APPROVAZIONE DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017", in quanto – richiamato il punto 2.3.3 - sussiste un *"imprescindibile vincolo funzionale tra l'attività economica già insediata e l'intervento di ampliamento da realizzare"* poiché *"è pacifico che l'impresa già insediata nel fabbricato da ampliare è comunque la beneficiaria finale dell'intervento di ampliamento"*.



## 6. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'ampliamento produttivo viene richiesto da **METAL WORK S.R.L.** al fine di trasferire alcune funzioni di servizio al di fuori del capannone produttivo per permettere una ristrutturazione degli spazi interni dell'azienda.

Nella documentazione pervenuta non sono presenti la relazione Aziendale e/o altri documenti atti a dimostrare le ragioni che determinano l'esigenza dell'ampliamento proposto.

Tale documentazione sarà richiesta in sede di Conferenza di servizi.

## 7. AREA DI INTERVENTO

### 7.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area su cui ricade l'intero intervento è situata a Nord-Ovest del Comune di Forlì, nel quartiere Cava, all'interno di un'area a destinazione mista, subito a ridosso della via Emilia.

**L'area occupata dallo stabilimento esistente** è localizzata in via Bologna. Allo stato attuale l'area aziendale è costituita da diverse particelle costituenti un unico lotto produttivo, sul quale insistono due capannoni di tipologia artigianale/industriale collegati tra di loro, in cui sono presenti spazi di lavorazione artigianale dei prodotti, spazi di servizio e uffici.

**L'area di ampliamento** è nella porzione a Nord, proprio a confine con l'asse di arroccamento della Tangenziale, con la quale confina.

Come si può rilevare dalle immagini seguenti, allo stato attuale l'area oggetto di ampliamento è occupata da un piazzale asfaltato utilizzato dall'azienda stessa.



*Inquadramento territoriale*



Area di intervento

## 7.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Vedasi paragrafo precedente “5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA”.

## 7.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'azienda esistente è insediata su un'area classificata dal POC come “Terziaria di espansione di nuova previsione” urbanisticamente classificato come Sottozona T4-4 – art. 115 delle norme di POC.

Il nuovo capannone sorgerà in aderenza all'esistente, sull'attuale lotto terziario.

Il comparto di previsione non è mai stato attuato per ragioni aziendali.



RUE – tav. P19



POC – tav. P19

#### 7.4 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE

La variante urbanistica si rende necessaria perché non vi sono aree disponibili a confine già urbanisticamente conformate negli strumenti vigenti (POC e RUE) per ospitare l'ampliamento proposto.

Come si riscontra dall'esame della cartografia di RUE/POC, il lotto ove è insediata e operativa l'azienda risulta compreso tra:

- Viabilità esistente (tangenziale a Nord e via Emilia a Sud)

- altri lotti B1.5 già edificate un'area C1 (a Est)
- un comparto residenziale (a Ovest)
- un'area di dotazione (a Sud)

L'unico terreno in grado di dare una risposta adeguata alle esigenze aziendali appare l'area cortilizia a Nord, ed è appunto su questa zona che si attesta l'espansione aziendale proposta.

## 8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

L'attuale sede dell'attività è catastalmente distinta al foglio 114, particelle 112 (di circa mq. 6.605 di superficie fondiaria SF), particella 151 (di circa mq. 7.224 di superficie fondiaria SF), particella 1225 (di circa mq. 60016 di superficie fondiaria SF), oltre che le part. 208,226,1401,1403,1405,1406,1408,1417,1418 per una SF complessiva di mq. 21.936 ed è identificata con perimetro rosso nell'immagine sottoriportata.

A tale superficie dichiarata dal tecnico è necessario togliere una porzione di terreno (part. 1401, 1408, 1405, 1403 e 226 e parte della 112) che risultano essere già ad uso strada a destra e a sinistra del lotto, ma che catastalmente non risultano ancora di proprietà comunale, pur rientrando nel cosiddetto "catasto strade comunale".

All'interno di tale lotto è presente un edificio monopiano, del tipo capannone industriale formato da due blocchi paralleli collegati da due bracci trasversali, che ospita servizi e uffici, oltre che la porzione adibita a produzione, avente una SC pari a circa mq. 7.500 (riferimento da verificare in quanto desunto da progetto edilizio in atti - 3589976-PdC\_02\_Stato-Legittimo.pdf stato legittimo).

Gli elaborati progettuali prevedono la realizzazione di un corpo di fabbrica, in ampliamento di quello esistente, in adiacenza al prospetto posteriore del capannone esistente sulla particella 1225.

Il nuovo capannone, comprensivo di area esterna pertinenziale, interesserà:

- particella 1225 di circa mq. 60016 di superficie fondiaria SF,
- le particelle 112 di circa mq. 6.605 di superficie fondiaria SF, particella 151 di circa mq. 7.224 di superficie fondiaria SF, oltre che le part. 208,226,1401,1403,1405,1406,1408,1417,1418, che costituiscono la pertinenza aziendale

per complessivi mq. 21.936 di SF (dato preso dalla relazione generale).

<i>Catasto</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Superficie catastale SF mq.</i>	<i>Superficie epurata da porzione di strada SF mq.</i>
F. 114 – part. 112	T4.4	6.605	6.360
F. 114 – part. 151	T4.4	7.224	7.224
F. 114 – part. 208	T4.4 (area verde)	13	13
F. 114 – part. 226	T4.4 (area verde)	134	134
F. 114 – part. 1225	T4.4	6.016	6.016
F. 114 – part. 1401	T4.4	125	0
F. 114 – part. 1403	T4.4	23	0
F. 114 – part. 1405	T4.4	170	0
F. 114 – part. 1406	T4.4	75	75
F. 114 – part. 1408	T4.4	96	0

F. 114 – part. 1417	T4.4	941	941
F. 114 – part. 1418	T4.4	14	14
<b>Totale SF</b>		<b>21.936</b>	<b>20.777</b>

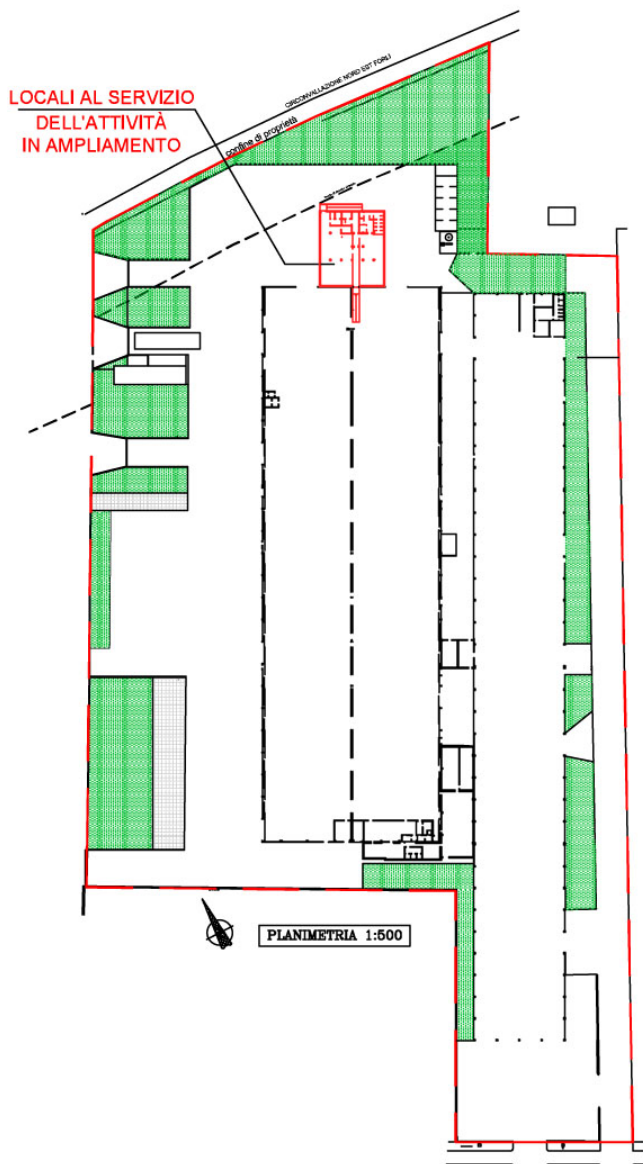
Il nuovo fabbricato in ampliamento sarà di dimensioni pari a circa ml. 17,10 x ml. 14,64 e la sua sagoma planimetrica sarà un parallelepipedo, se non fosse per la rampa di ingresso sul retro, e verrà posizionato in continuità con il corpo di fabbrica principale, proprio al di fuori della fascia di rispetto stradale della tangenziale.

Il nuovo fabbricato sarà suddiviso in due zone suddivise da un corridoio centrale:

1. zona spogliatoi e docce per le maestranze ad est;
2. zona mensa e relativi servizi ad ovest.

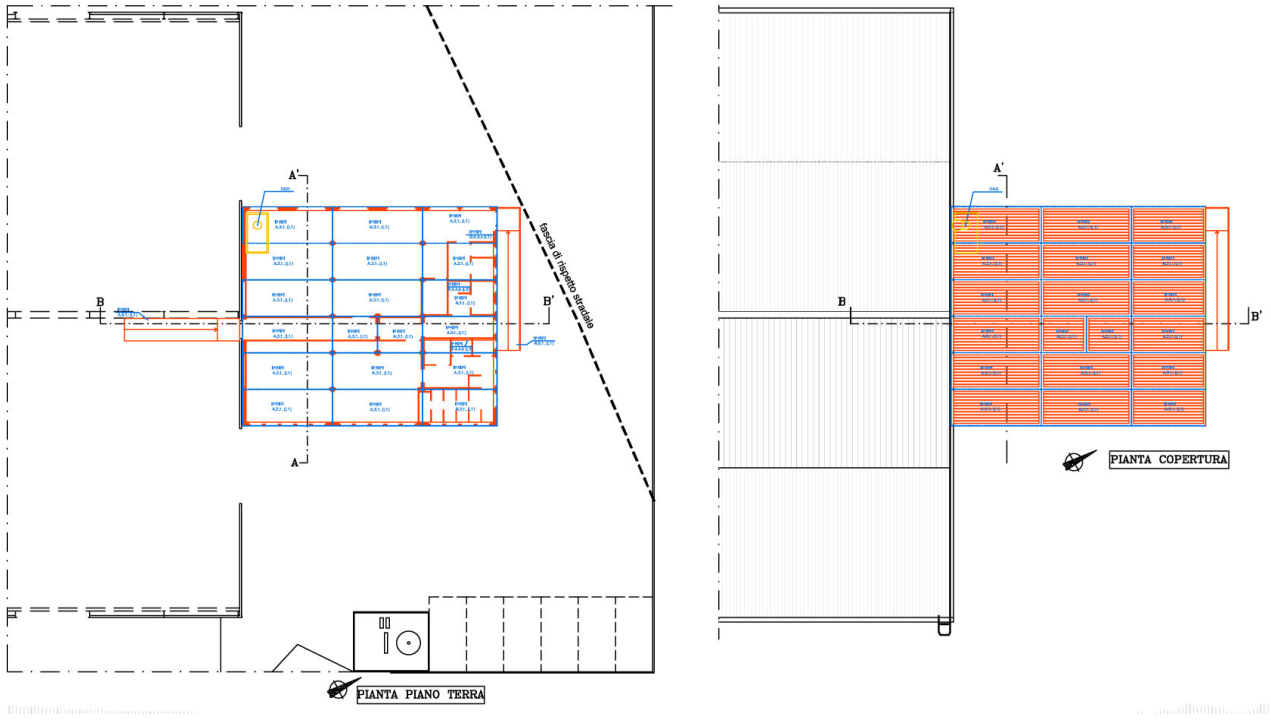
In merito alla copertura sarà chiesto in fase di Conferenza di Servizi di realizzare un impianto fotovoltaico di potenza adeguata a soddisfare la normativa attuale.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna del lotto di progetto viene proposta la realizzazione di 2 posti auto: in fase di Conferenza di Servizi saranno chieste le opportune integrazioni (conteggi, posizionamento, ..).

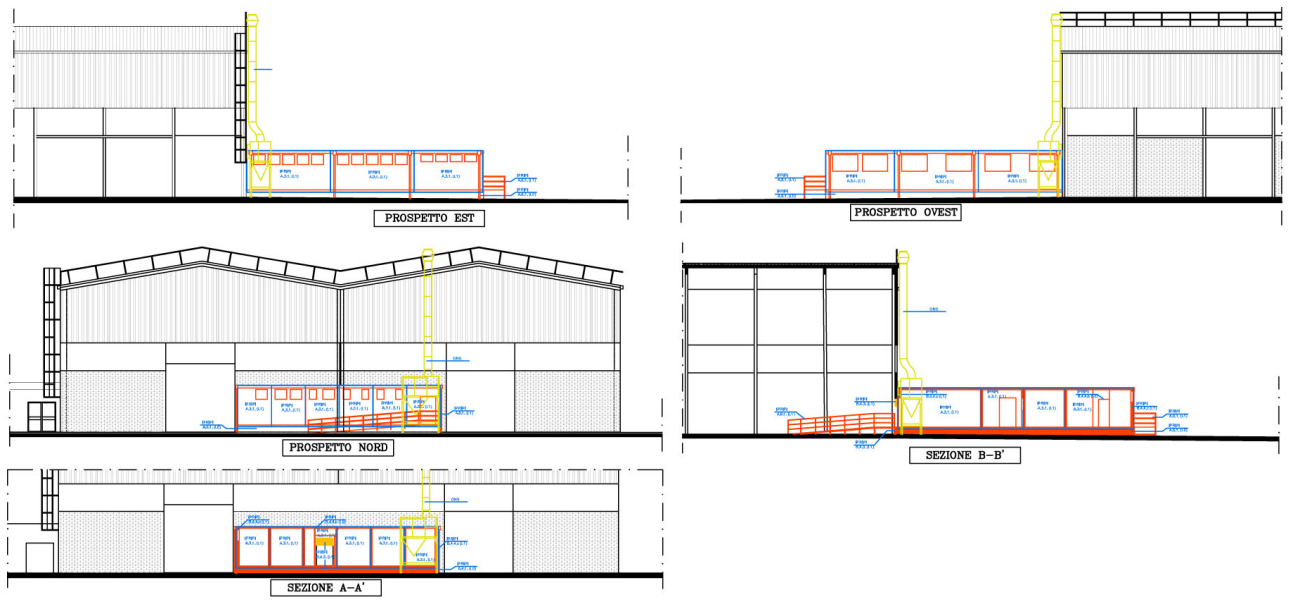


PLANIMETRIA  
DELL'INTERVENTO  
PdC\_04\_Stato-Comparato.pdf

GENERALE  
3589977-



PIANTA PIANO PIANA PIANO TERRA E PIANA COPERTURA - 3589977-PdC\_04\_Stato-Comparato.pdf



PROSPETTI E SEZIONI - 3589977-PdC\_04\_Stato-Comparato.pdf

### **RIQUALIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Per quanto riguarda il reperimento degli standard urbanistici, si rimanda all'art. 2.2 delle NTA di RUE di Unione, il quale prevede per le zone produttive di completamento il reperimento di parcheggio pubblico pari a 2 mq ogni 45 mq di Sc, e non prevede il reperimento di verde pubblico.

Nel caso di specie il progetto prevede la realizzazione di 2 posti auto privati in aumento rispetto alla dotazione presente attualmente, mentre viene richiesta la monetizzazione dei posti auto pubblici.

Pertanto, la dotazione minima di 2 mq ogni 45 mq di Sc, verrà monetizzata.

Il lotto dispone di diverse porzioni di aree a parcheggio.

Tali aree sono suddivise:

- un'area in fregio a Viale Bologna,
- un'area in fregio alla Via Degli Scariolanti,
- varie porzioni interne al lotto.

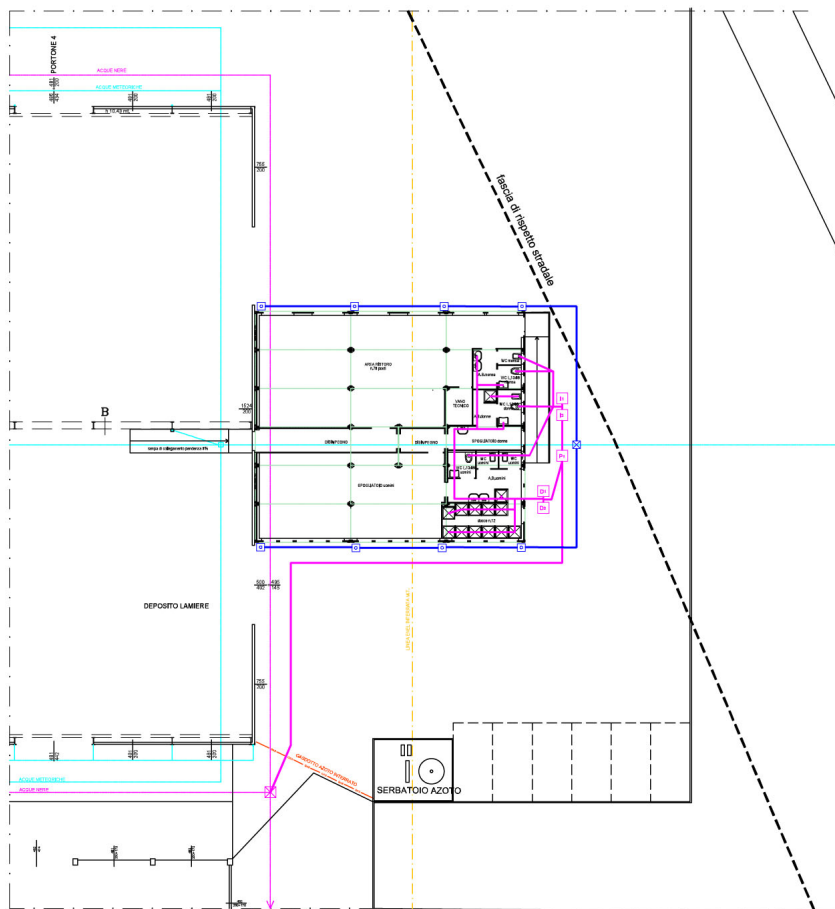
Negli elaborati non sono presenti i conteggi relativi ai posti auto, pertanto in sede di Conferenza di Servizi si procederà a richiedere le verifiche necessarie.

### 8.1 SISTEMA FOGNARIO E INVARIANZA IDRAULICA

Dato che sia l'edificio in ampliamento, sia i posti auto privati si collocheranno su una porzione di lotto già interamente pavimentata, non è necessario procedere alla verifica del rispetto dell'Invarianza Idraulica.

Dalla Tavola "3589973-PdC\_05\_Fognature.pdf" allegata al progetto si evince che il sistema fognario di progetto per la raccolta delle acque piovane dell'ampliamento edilizio risulta essere un ampliamento ed integrazione della rete fognaria esistente.

Nella tavola di progetto "3589973-PdC\_05\_Fognature.pdf" è riportato con colore blu lo schema esistente delle fognature bianche, mentre con colore fucsia è riportato lo schema di progetto della linea delle fogne nere.



LEGENDA FOGNATURE	
<b>Parametri di riferimento</b> Regolamento sistema fognature e depurazione Regolamento d'igiene e sanità pubblica art.52 comune di Forlì	
impiegati: n.15 operai: n.66 di cui con orario spezzato: n.10 con turno mattina: n.28 con turno pomeriggio: n.28 totale impiegati/operai: 15+66=n.81 di cui presenti in contemporanea: 15+10+28=n.53 n. lavandini: 1 ogni 20 impiegati/operai n. water: 1 ogni 20 impiegati/operai n. docce: 1 ogni 5 operai 1 s.e. ogni 2 impiegati/operai	
<b>Verifica dati richiesti</b> n. lavandini: 53 / 20 = n. 3 n. water: 53 / 03 = n. 3 n. docce: 38 / 5 = n.8 1 s.e. 53 / 2 = n. 27	
<b>Verifica dati di progetto</b> n. lavandini: n.9 > n. 3 n. water: n. 6 > n. 3 n. docce: n.13 > n.8 n. a.e. :15+15 = n.30 > n. 27	

	ACQUE NERE_esistenti
	ACQUE METEORICHE_esistenti
	ACQUE NERE di progetto
	ACQUE METEORICHE di progetto
	POZZETTO BASE PLUVIALI
	CADITOIA ACQUE METEORICHE
	POZZETTO DI RACCORDO
	FOSSA IMHOFF 15+15=30 A.E.
	DEGRASSATORE 15+15=30 A.E.
	POZZETTO DI ISPEZIONE/RICCORDO ACQUE NERE
	TERMINALE ALLACCIAMENTO ACQUE NERE

SCHEMA DEL SISTEMA FOGNARIO - 3589973-PdC\_05\_Fognature.pdf.

## 9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

### 9.1 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il sedime del nuovo ampliamento ricade interamente all'interno dell'attuale lotto terziario T4.4 "Zone terziarie di espansione di nuova previsione, da attuare" mai avviato.

Pertanto nasce l'esigenza di riclassificare l'area da zona T4.4 terziaria (soggetta a piano urbanistico attuativo - PUA) a zona D1.2 produttiva. Completamento.

Analogamente si ritiene di dover trasformare la porzione di ~~lotto~~ a verde dell'originaria previsione di PUA di mitigazione rispetto alla tangenziale a nord, in una zona AMI.

Inoltre una piccola porzione di terreno di altra proprietà - originariamente inserita erroneamente nel perimetro della zona T4.4 verrà ripерimetrata come area BV senza indice in quanto posta sul retro di altra area BV esistente.

Si propone pertanto di perimetrare e identificare con apposita simbologia nel RUE **come ambito produttivo D1.2 di complessivi mq. 18.847 di Superficie fondiaria (SF)** i terreni catastalmente distinti al Foglio 114 con le part.ile 1225 (parte), 1417 (parte), 1406, 151, 112 con possibilità di realizzare un nuovo blocco edilizio in ampliamento al capannone esistente, secondo le specifiche del progetto in esame.

Le particelle 208, 226, 1417 (parte), 1418, 1225 (parte) di superficie complessiva pari a mq. 1.930, rientrano anch'esse all'interno del perimetro di variante urbanistica, ma verranno **riperimate come zona AMI**.

Si fa presente che c'è una lieve differenza tra la porzione di area oggi perimetrata ed individuata come "verde" nel PUA decaduto e la porzione che sarà perimetrata come AMI dopo la variante urbanistica, in quanto l'area effettivamente pavimentata per funzioni aziendali nel corso del tempo risulta ad oggi maggiore rispetto all'originale disegno del comparto.

Resta fermo che in fase di istruttoria edilizia sarà verificato lo stato legittimo anche delle aree pertinenziali.

Nella relazione del progetto edilizio vengono identificate le particelle 112,151,1225,1401,1403,1405,1406,1408,1417.

Tuttavia ~~ma~~ da verifiche d'ufficio risulta che parte del sedime delle due strade che fiancheggiano il lotto in esame (pur essendo strade ad oggi classificate nel catasto strade comunale) risultano ancora di proprietà privata, in quanto non sono mai state acquisite dal Comune.

Tali porzioni stradali ricadono rispettivamente:

- nelle particelle 1225 ad est (Via Degli Scariolanti);
- nelle particelle 1401,1408,1405,1403 ad ovest -

Pertanto non sono considerabili ai fini del conteggio della SF esistente. Si chiederà di fornire specifico rilievo al fine di una più precisa identificazione delle aree effettivamente conteggiabili.

Infine si fa presente che le due aree destinate a parcheggio identificate con apposita coloritura e simbologia all'interno del perimetro attuale non saranno identificate nella nuova classificazione, diventando parte indistinta dell'area D1.2, ma nella realtà rimarranno a tutti gli effetti aree di parcheggio aziendale.



PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA NON CONTEGGIARE

Si propone quindi di integrare le NTA di RUE:

- all'art. 30- Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive (sottozona AMI) con l'aggiornamento del comma 14, come segue:

*"15. La sottozona AMI individuata nella tavola P 19 con il simbolo 47 è da attuare con intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 53 LR 24/2017 e delle condizioni attuative stabilite dalla relativa conferenza di servizi, conclusasi con determinazione dirigenziale n. --- del --/--/----, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. -- del --/--/----."*

- all'art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2) - con l'aggiornamento del comma 15, come segue:

*"28. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P 19 con il simbolo 47 è da attuare con intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 53 LR 24/2017 e delle condizioni attuative stabilite dalla relativa conferenza di servizi, conclusasi con determinazione dirigenziale n. --- del --/--/----, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. -- del --/--/----."*

## 9.2 RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Come anticipato nella Premessa, il progetto edilizio in esame comporta una variante urbanistica al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico e edilizio vigente, per introdurre una previsione di trasformazione in lotto produttivo e relativa fascia di mitigazione nei confronti della tangenziale.

Si ritiene necessario assoggettare l'ambito di intervento a **permesso di costruire convenzionato**.

La necessità della convenzione deriva dalla regolamentazione in atto di tale tipologia di varianti da parte del Comune di Forlì, per assicurare il rispetto del pagamento di eventuali penali, mediante deposito di garanzie fidejussorie e per regolamentare la corresponsione del Contributo di costruzione straordinario, ecc.

Inoltre si è optato per l'individuazione di un'area a intervento diretto (comunque soggetta a Permesso di costruire convenzionato, per le ragioni spiegate in precedenza) perché:

- il progetto prevede di realizzare un unico intervento, che non presenta alcun grado di complessità (tale da richiedere uno strumento attuativo preventivo, che ne regoli l'assetto globale);
- il terreno è ascrivibile per intero ad una sola azienda, sebbene la proprietà sia di tre società differenti; il soggetto attuatore sarà anche il diretto utilizzatore della sistemazione finale; quindi vi è un coinvolgimento diretto dell'operatore nell'esecuzione dell'intervento dall'inizio alla fine del processo edilizio e anche questo aspetto rende superfluo il ricorso ad un piano attuativo preventivo;
- la normativa che regola i procedimenti unici per ampliamento delle attività d'impresa si pone come obiettivi principali la semplificazione e la celerità del procedimento e dell'attuazione.

## 9.3 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI

Gli elementi di variante urbanistica fin qui illustrati **comportano l'esigenza di modificare i seguenti elaborati degli strumenti urbanistici comunali oggi vigenti:**

- Tavola P19 di RUE (e relativa legenda), mediante l'indicazione degli ambiti di intervento edilizio (perimetrazione) e l'apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla norma di attuazione
- Tavola P19 di POC (aggiornamento)
- Articoli 30 (zona AMI) e 60 (zona D1.2) delle Norme di RUE, mediante l'inserimento della norma di attuazione correlata alla presente variante urbanistica
- Tavola ST del Piano strutturale comunale (l'aggiornamento verrà fatto solo dopo l'approvazione)



- il contesto del sito;
  - l'esiguità dei potenziali fruitori di un'eventuale nuova area a verde pubblico di previsione;
- si ritiene condivisibile per questo progetto il rispetto della norma attuale del RUE (art. 2.2.1) che, per le aree di completamento (D1.2), non richiede né la cessione, né la monetizzazione di spazi a verde pubblico, **non ravvisando, quindi, la necessità di individuare nuove aree a verde pubblico** (che risulterebbero peraltro di scarsa utilità pubblica, in quanto fruibili da un'utenza ristretta, a fronte dell'onere di manutenzione che graverebbe interamente sulla pubblica amministrazione).

#### 9.4.2 PARCHEGGIO PUBBLICO

Di norma deve essere assicurata, nelle zone di completamento, per la quota di ampliamento di progetto, **la monetizzazione dei parcheggi pubblici**, così come previsto dal RUE d'Unione, Capo 2.2, art. 2.2.1, tab. 2.2.2.1 – Sottocategoria funzionale “C – PRODUTTIVO – C6a – Attività manifatturiere industriali e artigianali” – pari a 2mq/45 mq di SC ampliata.

In sede di Conferenza di Servizi saranno richieste le opportune verifiche.

#### 9.4.3 PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)

Di norma deve essere assicurato il reperimento dei parcheggi pertinenziali privati, così come previsto dal RUE d'Unione, Capo 2.2, art. 2.2.1, tab. 2.2.2.1 - funzionale “C – PRODUTTIVO – C6a – Attività manifatturiere industriali e artigianali” – pari a 1 posto auto ogni 250 mq di ST (nel caso di ST complessiva > 10.000 mq e/o di Sc > 8700 mq).

A fronte di tale incremento il progetto dovrà prevedere una nuova dotazione di posti auto privati nella zona di ampliamento, la cui congruità sarà valutata in sede di istruttoria edilizia da parte del servizio comunale competente.

L'intervento produce un incremento di Superficie complessiva (Sc) pari a **mq. 250,34** circa: nella documentazione presentata sono indicati due valori differenti pertanto in sede di Conferenza di Servizi si procederà a chiedere chiarimenti in merito.

## 9.5 SISTEMA DELLE TUTELE

Per ogni approfondimento si rimanda al documento di Valsat presentato dal Proponente.

### 9.5.1 LA PIANIFICAZIONE DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEL PO

Con Deliberazione n. 13 del 18 dicembre 2025, la Conferenza Istituzionale permanente ha adottato il Progetto di Variante al PAI Po finalizzato ad estendere il PAI medesimo ai territori dei bacini idrografici del Reno, Romagnoli, Conca Marecchia e Fissero, Tartaro, Canalbianco.

Fino all'approvazione definitiva di tale Variante al PAI, ai territori dei bacini idrografici sopra citati trovano applicazione, alla stregua di misure temporanee di salvaguardia ai sensi dell'art. 65, comma 7 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI Po, le correlate direttive tecniche e i regolamenti.

Nei medesimi territori continueranno a trovare applicazione le disposizioni delle Norme di Attuazione dei rispettivi PAI vigenti, qualora le stesse risultino più restrittive di quelle stabilite dal PAI Po, nelle more dell'approvazione definitiva della Variante del PAI Po di cui al progetto in adozione.

Per effetto dell'adozione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 4 della citata Deliberazione n. 13 del 18 dicembre 2025, inoltre, sono integralmente abrogate le misure temporanee di salvaguardia a suo tempo adottate dall'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po con il Decreto del Segretario Generale n. 13 del 7 marzo 2025.

Il Progetto di Variante, per i bacini del Reno, Romagnoli e Conca Marecchia, riguarda:

- l'ambito del reticolo idrografico principale, per il quale sono delimitate le nuove fasce fluviali secondo la metodologia del PAI Po e definite le linee di assetto, sulla scorta di recenti aggiornamenti dei quadri conoscitivi relativi alle condizioni di pericolosità e di rischio idraulico, avviati anche in conseguenza degli eventi alluvionali del maggio 2023 e settembre e ottobre 2024;
- l'ambito dei versanti, per il quale è stata aggiornata la classificazione e perimetrazione delle frane secondo un nuovo approccio metodologico, tenendo conto delle nuove conoscenze e delle più recenti potenzialità di monitoraggio satellitare.

La documentazione costitutiva della variante comprende, oltre alle Relazioni (*Generale, Fasce fluviali e Dissesti di versante*), la cartografia delle fasce fluviali, delle fasce allagabili e dei dissesti di versante.

**In base a tale pianificazione, di cui si riportano alcuni estratti, l'area di intervento, posta nell'ambito di influenza del fiume Montone, è individuata come:**

- a) **inclusa all'interno della fascia fluviale C (PROGETTO DI VARIANTE AL PAI PO – FASCE FLUVIALI – Fiume Montone - tav. 01 di 02)**
- b) **inclusa all'interno delle Area allagabile soggetta ad alluvioni frequenti – Elevata probabilità – P3 (PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONE - PGRA).**

Alla luce di quanto sopra esposto, si riporta una prima valutazione della fattibilità dell'intervento rispetto a tale normativa, **fermo restando che la valutazione definitiva del rispetto della normativa PAI PO verrà effettuata congiuntamente (sulla base di parere/nulla osta o silenzio assenso delle autorità idrauliche invitate) in sede di conferenza dei servizi.**

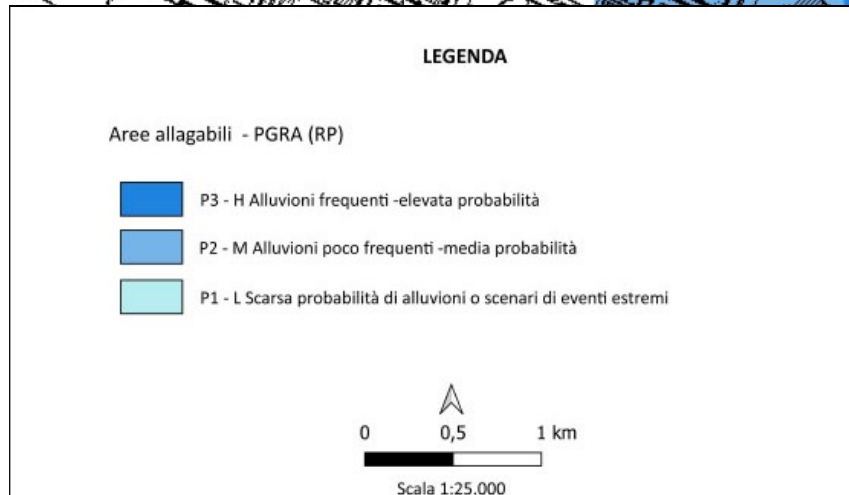
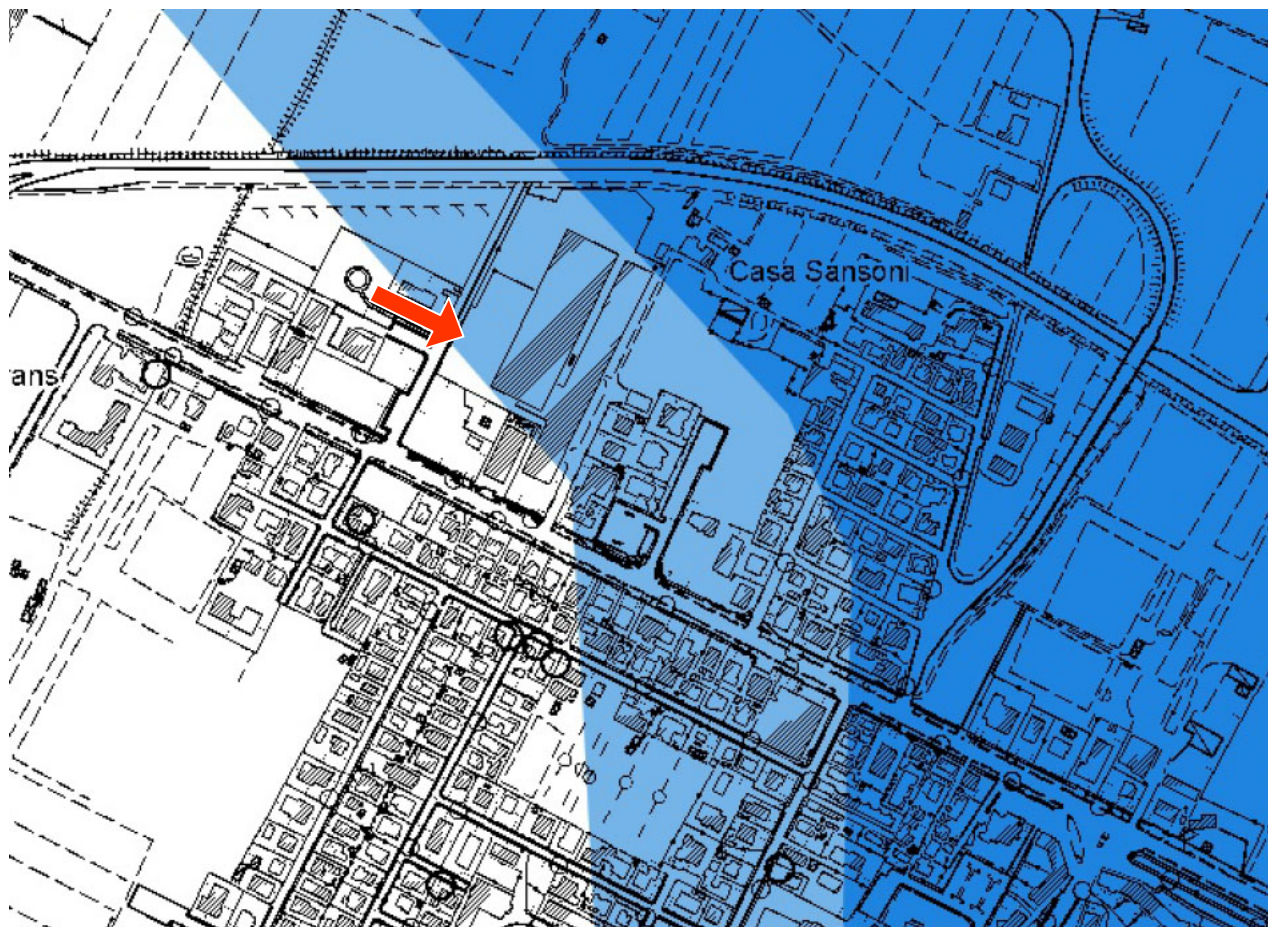


L'art. 31 delle *“Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino idrografico del fiume Po”*, demanda alla pianificazione provinciale e comunale, in sede di stesura dei piani di protezione civile e degli strumenti urbanistici, l'individuazione dei limiti e dei divieti da applicare.

L'art. 39 comma 2, poi, specifica che *“All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1 lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti.”*

In relazione al disposto degli artt. 58 e 59 si fa presente che il Comune di Forlì sta elaborando il piano urbanistico generale (PUG), pertanto al momento è necessario rifarsi allo strumento urbanistico vigente che, per il lotto in questione, individua un'Area di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC che, nello specifico impone il rispetto del tirante idrico del PSRI del 2011, che non risulta però definito.

b) PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONE - PGRA



PROGETTO DI VARIANTE AL PAI PO – PGRA - AREE ALLAGABILI – Fiume Montone (tav. 01 di 02)

Nel caso in esame la tavola delle AREE ALLAGABILI del PGRA inserisce la porzione principale del lotto, comprensiva dell'area di ampliamento, in area **P2** "Alluvioni poco frequenti, tempo di ritorno tra 100 e 200 anni- media probabilità", mentre una piccola porzione a nord proprio limitrofa all'area di ampliamento ricade in area **P3** "Alluvioni frequenti-elevata probabilità" in relazione al Reticolo Secondario di Pianura.

**c) CONCLUSIONI IN MERITO ALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO**

In via tutelativa il progetto prevede che il nuovo fabbricato sia sopraelevato dal livello del piazzale di 50 cm tramite la progettazione di una platea sollevata e l'accessibilità ai locali è assicurata dalla presenza di 2 rampe, una esterna ed una interna al capannone esistente.

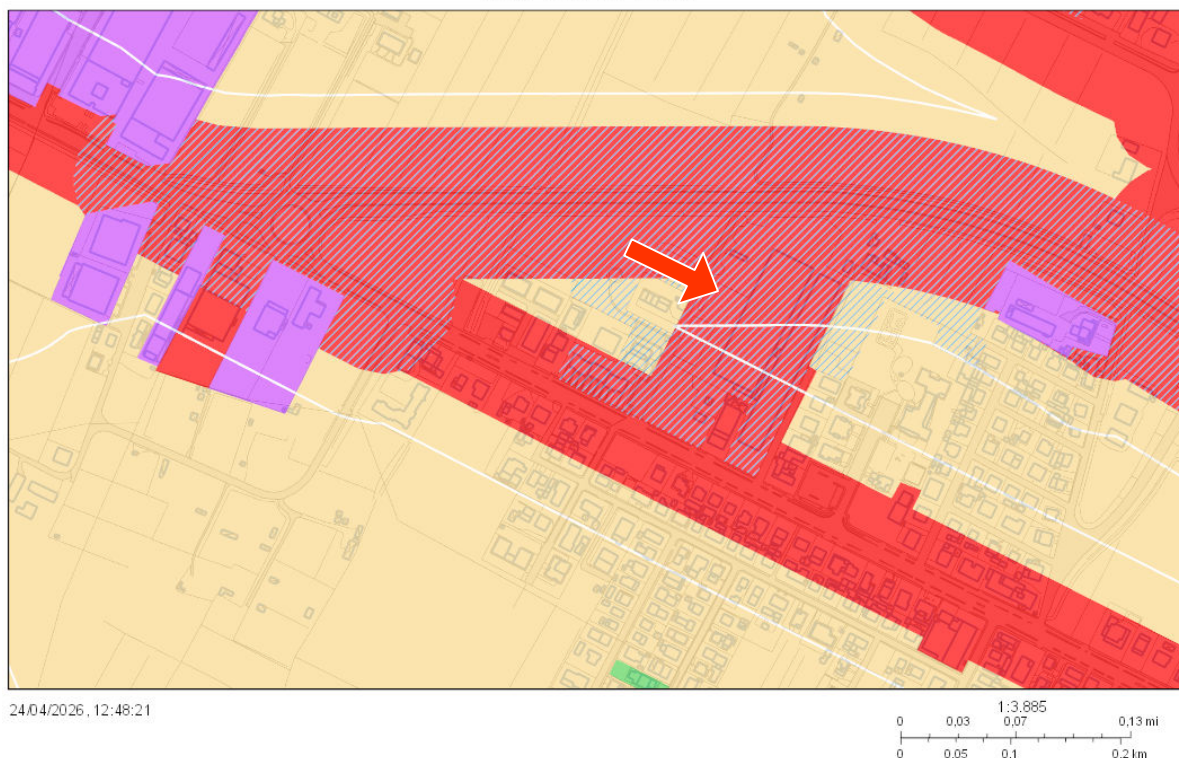
Come sopra detto, si ribadisce che una valutazione definitiva del rispetto della normativa PAI PO verrà effettuata congiuntamente (sulla base di parere/nulla osta o silenzio assenso delle autorità idrauliche invitate) in sede di conferenza dei servizi.

## 9.6 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

L'area oggetto di intervento risulta così classificata nella mappa della classificazione acustica del Comune di Forlì, approvata con deliberazione consiliare n. 106 del 2 febbraio 2001 e periodicamente aggiornata (ultima approvazione deliberazione consiliare n. 8 del 24 gennaio 2011):

Capannone esistente	Classe IV da attuare - progetto
Ampliamento	Classe IV da attuare - progetto

MAPPA DI FORLÌ'



Comune di Forlì - Sistema Informativo Territoriale

L'intervento edilizio dovrà rispettare i limiti di emissione, i valori di qualità e i valori limite di immissione fissati dalla normativa vigente in relazione alla classe acustica di appartenenza.

La Variante **non** comporta l'esigenza di modificare il Piano di classificazione acustica comunale, che potrà essere aggiornato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione dell'intervento in esame, mediante eliminazione dalla zona di interesse del tratteggio corrispondente alla voce in legenda "Aree in corso di attuazione o da attuare".

Per approfondimenti si rimanda all'analisi di compatibilità acustica riportata nell'elaborato di Valsat e nell'elaborato "Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" a firma del tecnico competente in acustica.

## 9.7 ANALISI DEL TRAFFICO

Non risultano presentate analisi sui potenziali impatti del progetto sul sistema del traffico.

All'interno del documento di VALSAT, nel capitolo riguardante "Inquinamento acustico" si riporta quanto segue:

*“Nel presente caso l’attuazione del progetto non comporta la generazione di nuovo traffico, realizzandosi un edificio di servizio che sarà fruito dai medesimi addetti della ditta che sono già impiegati in sede”.*  
Eventuali approfondimenti potranno essere chiesti in sede di conferenza dai servizi competenti.

### **9.8 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO**

Ai fini della coerenza degli esiti della presente valutazione della proposta progettuale, si evidenziano i principali vincoli e tutele presenti sull’area interessata dalla variante, in relazione alla cartografia di PSC, POC e RUE di riferimento.

Si fa comunque presente che l’area oggetto di ampliamento risulta codificata come “Ambiti sottoposti a pianificazione previgente” nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), e nel Piano Strutturale Comunale (PSC) come “Ambiti specializzati per attività produttive” art. 17 PSC.


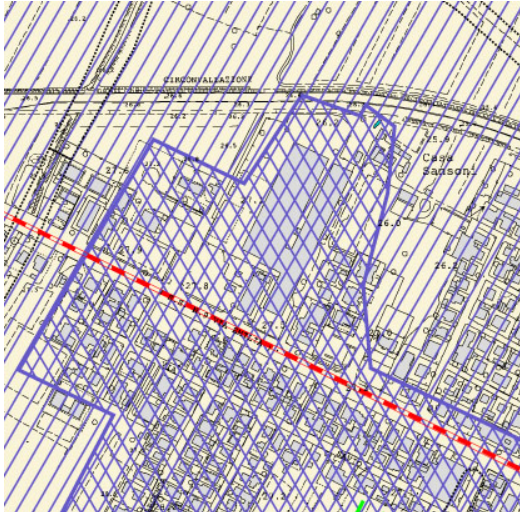


PTCP – TAVOLA 5 – SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE – TAV. 240-SO – STRALCIO



PSC – TAVOLA ST – SISTEMA TERRITORIALE

Di seguito si fornisce una sintesi dei vincoli/tutele presenti, non rilevando la presenza di vincoli e tutele che possano far ritenere la variante urbanistica improcedibile.

<p><b>Tav. VA 19 – vincoli antropici</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC</li> <li>• Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC</li> <li>• Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC</li> <li>• Aree di rispetto stradale derivate dalle tavole dei Vincoli Antropici - art. 45 delle norme di PSC;</li> <li>• Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV - Cabine elettriche - art. 56 delle norme di PSC</li> <li>• Classe IV da attuare - progetto - art. Classifica Acustica delle norme di EXT</li> </ul>
<p><b>Tav. VN 19 – vincoli naturali</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Fascia fluviale di media pianura del fiume Montone - art. 54 delle norme di PSC</li> <li>• Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC</li> <li>• Area a Vulnerabilità alta - art. 50 delle norme di PSC</li> <li>• Elementi vegetazionali del paesaggio - Unità di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC</li> </ul>

Tav. VP 19 – sistema della pianificazione



- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC
- Zone di tutela degli elementi della centuriazione: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC

## 10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

### 10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

La presente Variante sarà approvata nell'ambito del procedimento unico avviato ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1, lett. b) della LR 24/2017.

### 10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La variante è rispondente alle indicazioni e prescrizioni del Piano territoriale provinciale - P.T.C.P. e del P.S.C.

Il progetto comporta variante principalmente alla cartografia e alle norme del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (RUE). Risulta interessata anche la tavola ST di PSC (da aggiornare per il recepimento dell'ampliamento insediativo di previsione).

### 10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante al RUE:

- incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale in termini di incremento della capacità insediativa;
- garantisce, per le zone urbanistiche di riferimento, le dotazioni territoriali e pertinenziali;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente e non modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

### 10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente proposta di Variante è soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (*Norme in materia ambientale*) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008 n. 4.

Per lo svolgimento di tale procedura si rimanda alla valutazione ambientale di dettaglio, presentata dal Soggetto Attuatore.

**Come autorità ambientali competenti si propongono alla Provincia (*autorità procedente*):**

- ARPAE

- AUSL.

#### **10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

La presente proposta di variante urbanistica non comporta la necessità di modificare la classificazione acustica comunale vigente, ma solamente l'eliminazione dalla zona di interesse del tratteggio corrispondente alla voce in legenda "*Aree in corso di attuazione o da attuare*".

#### **10.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982**

Si dà atto che in seno alla conferenza di servizi sarà richiesto il parere di ARPA e dell'Azienda unità sanitaria locale di Forlì previsto dall'art. 19 della LR. 19/1982.

#### **10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908, n. 445.

#### **10.8 RELAZIONE GEOLOGICA**

L'ambito oggetto di intervento non ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267, né in zona soggetta a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908 n° 445.

La Variante non modifica il RUE vigente in termini di attribuzione di significative potenzialità edificatorie e di modifica delle categorie di intervento sui fabbricati esistenti.

**Per la presente Variante non è stato necessario redigere un'apposita relazione Geologica.**

Per le sistemazioni/interventi relativi all'area già insediata si richiama il parere espresso in merito dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG.

## 11. CONCLUSIONI

L'istanza si configura quale variante urbanistica agli strumenti vigenti, attivabile ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

Non si rilevano - in linea di massima - altri vincoli e tutele ambientali o limitazioni a carattere urbanistico e territoriale, che possano costituire impedimento alle modifiche edilizie e urbanistiche proposte.

Pertanto, tenuto conto della situazione urbanistica, della configurazione dell'attuale sede dell'attività, delle motivazioni esposte dalla Richiedente, nonché dei *Criteria per l'esame di istanze di Variante urbanistica presentate ex art. 5 del DPR 447/1998* determinati dalla Giunta Comunale in data 25/01/2011 e integrati dalla Delibera di C. C. n. 129/2015, **si ritiene l'istanza procedibile, sotto il profilo urbanistico-territoriale**, fermo restando:

- che l'intervento edilizio è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione straordinario di cui al IV comma, lett. d-ter, dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla Legge 164/2014;
- che la convenzione propedeutica al rilascio del titolo unico (edilizio) sia sottoscritta dal proprietario/i dell'intera area di intervento (sede esistente e ampliamento) nonché dalla richiedente METAL WORK SRL, in quanto gestore dell'attività.

Inoltre, nell'attuazione dell'intervento edilizio dovranno essere rispettati tutti gli obblighi e le prescrizioni - derivanti dall'esame del presente progetto da parte della Conferenza di servizi - che saranno riportati nella **convenzione urbanistica**, da stipularsi con rogito notarile prima del rilascio del titolo unico.

Allo scopo, detta convenzione comprenderà un apposito allegato, denominato "PRESCRIZIONI", che conterrà le prescrizioni e le indicazioni sul progetto e sulle modalità di intervento formulate da tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza dei Servizi.

Per quanto non specificatamente previsto nella presente Relazione urbanistica e negli atti e pareri della conferenza di servizi **si rimanda alle modalità attuative di cui alle Norme di RUE e POC, alla normativa dei piani sovraordinati e alla legislazione vigente in materia.**

*La Responsabile Unità Procedimenti Urbanistici  
Arch. Mara Rubino*